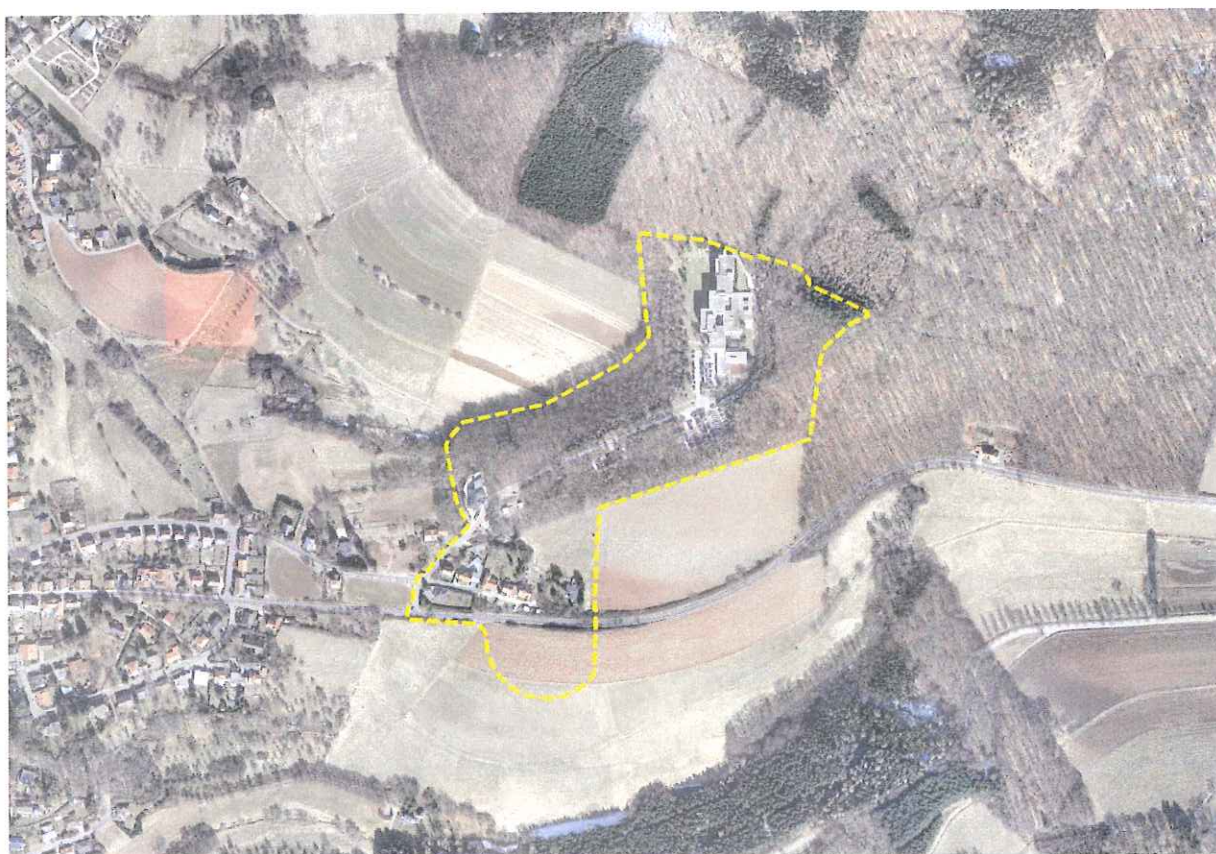


Bebauungsplan Nr. 14.07 “Sanatorium, 2. Änderung“; Stadtteil Urweiler

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



Stand: September 2011

Stadtbauamt St. Wendel
Planungsabteilung
Sachbearbeiter: Helmut Harth

Stand: 27. September 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN	4
2. BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
3. PLANGEBIET	6
4. BESTAND	6
5. FESTSETZUNGEN	7
6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	8
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG	11

1. VORBEMERKUNGEN

Ziel

Der Bebauungsplan „Sanatorium“ wurde am 11.11.1978 rechtskräftig und die 1.Änderung des Bebauungsplans wurde am 1.9.1979 beschlossen.

Ziel der 2. Änderung ist im Wesentlichen die Plananpassung an die tatsächliche Entwicklung sowie die rechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungen.

Die ehemals geplante Erschließungsstraße der Kurklinik als Osttangente mit Brückenbauwerk über die Ostertalstraße kann ersatzlos entfallen. Für das vorhandene und künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen reicht die bestehende Erschließung aus. Die in den 1970er Jahren angedachte zusätzliche Erschließungsstraße ist aus heutiger Sicht weder technisch noch finanziell realisierbar, ökologisch schwer vertretbar und auch verkehrstechnisch nicht erforderlich. Diese geplanten Verkehrsflächen werden nun als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Ehemals festgesetzte Grünflächen haben sich zu einem Wald entwickelt und werden nun teilweise als solche festgesetzt. Die Baugrenzen in dem Wohngebiet werden gemäß ihrem heutigen Bedarf angepasst, da hier zwischenzeitlich eine Umlegung und Neuerschließung erfolgreich umgesetzt werden konnte. Die Planung wird in ihren Grundzügen nicht wesentlich verändert, sondern nur an die tatsächliche Entwicklung und den heutigen Bedarf angepasst.

Da es sich bei dem Areal um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung handelt, kann gemäß § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden. Die überbaubare Grundfläche liegt dabei unter dem Grenzwert von 2 ha, es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen, begründet und es liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes vor.

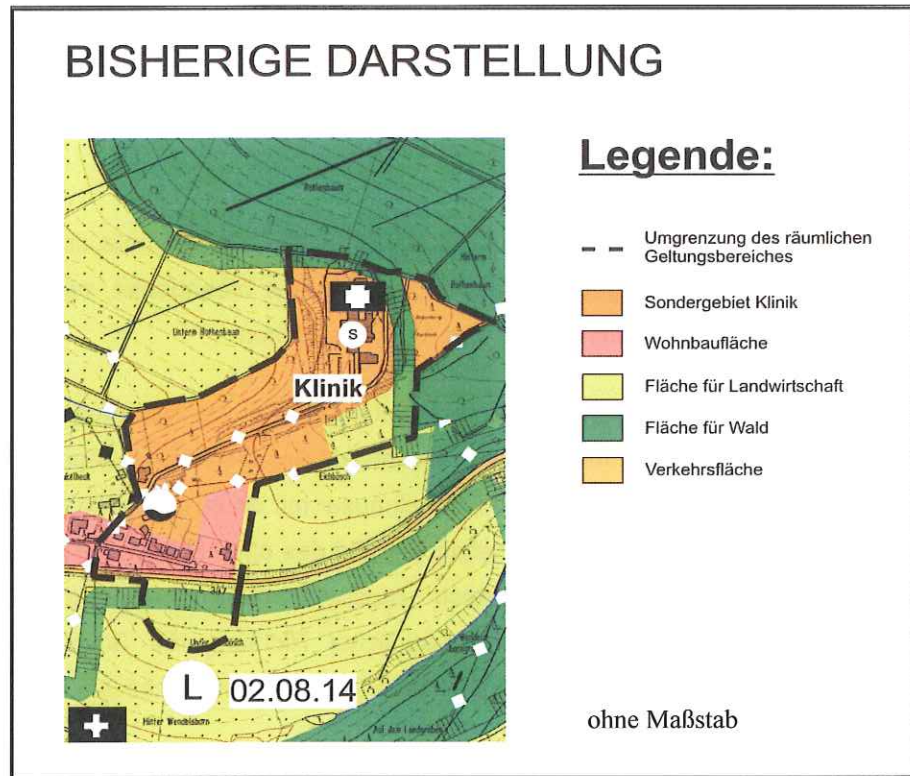
2. BESTEHENDE ZU ÄNDERNDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Da weitgehend bestehende Nutzungen in ihrer Form rechtskräftig gesichert werden sollen, ist es sinnvoll, den Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan in seiner Änderungsfassung anzupassen. Demnach ist die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebietsfläche zu einem großen Anteil auf den aktuellen Bedarf zu reduzieren zu Gunsten von Grünflächen und Waldflächen.

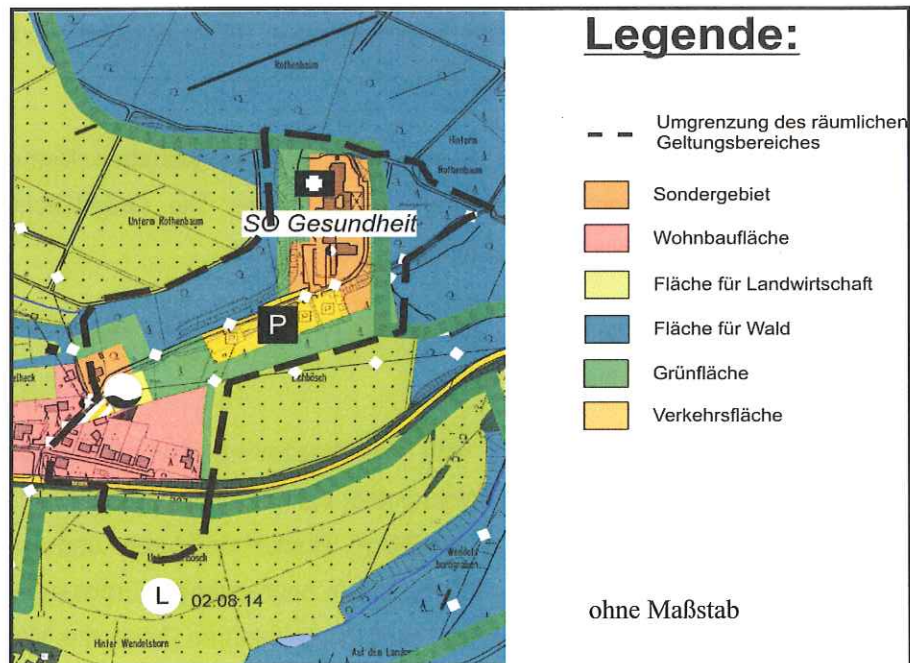
Warum in der alten Planfassung der Bebauungsplan nicht deckungsgleich war mit der Planfassung des Flächennutzungsplans kann aus der Aktenlage heraus heute nicht mehr nachvollzogen werden. Vermutlich wurde bereits zur Zeit der Flächennutzungsplanaufstellung in den frühen 1980er Jahren das angedachte zusätzliche Verkehrsprojekt aufgegeben und entsprechend nicht mehr dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wurde jedoch nicht durchgeführt. Dieser Fehler wird

aber nun durch die Planänderungen korrigiert.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets in keinster Weise durch die Planänderung beeinträchtigt wird, erfolgt die Flächennutzungsplananpassung gemäß § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung nach Abschluss des Planverfahrens. Das landesplanerische Einvernehmen wird im Rahmen des Planverfahrens eingeholt.



Neue Darstellung



3. PLANGEBIET

Lage im Raum Das rund 12 ha große Plangebiet befindet sich größtenteils im südlichen Randbereich der Gemarkung Urweiler bzw. östlich von St. Wendel. Es grenzt im Norden und im Osten an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 02.08.15, im Süden an die Gemarkung St.Wendel und im Westen an die vorhandene Bebauung der Straße „Am Eichbösch“ an. Die Teilfläche der ehemaligen Verkehrsfläche südlich der Ostertalstraße (Flur 8) sowie die Ostertalstraße befinden sich innerhalb der Gemarkung St.Wendel.

4. BESTAND

Bauliche Nutzung Die aktuelle Nutzung entspricht bereits größtenteils den festgesetzten Nutzungen. Im Plangebiet liegen ein Allgemeines Wohngebiet, zwei Sonderbauflächen, Grün- und Waldflächen sowie Verkehrsflächen.

Das Allgemeine Wohngebiet war bisher nur entlang des in ost-westlicher Richtung verlaufenden Straßenabschnitts „Am Eichbösch“ bebaut. Hier stehen entlang der Straße Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen, die teilweise über das bisher festgesetzte Baufeld des alten Bebauungsplans hinaus gehen. Entlang der nach erfolgreich durchgeführtem Umlegungsverfahren neu gebauten Verlängerung in nord-südlicher Richtung der Straße „Am Eichbösch“ wurden aktuell mehrere Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen neu gebaut.

Das Sondergebiet „Kurklinik“ erlaubt acht Vollgeschosse bei einer überbaubaren Grundstücksfläche von 60% sowie einer Baumassenzahl von 3,0. Die derzeitige Nutzung ist eine Klinik mit Schwerpunkten in der Behandlung von hals-nasen-ohrenärztlichen und neurologischen Erkrankungen. Arztpraxen ergänzen das ambulante Angebot.

Das Sondergebiet „Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ erlaubt drei Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Erschließung Die Erschließung ist bereits weitgehend im Bestand durch die Straße „Am Bosenberg“ vorhanden.

Grünstruktur Im Plangebiet hat sich zwischenzeitlich eine abwechslungsreiche Grünstruktur entwickelt. In dem Wohngebiet befinden sich strukturreiche Gartenflächen, entlang der Verkehrswege vielfältige Heckenstrukturen und im Bereich der Kurklinik parkähnliche Grünflächen sowie angrenzender Erholungswald. Durch die Aufgabe der geplanten Erschließungsstraße kann im Osten des Wohngebiets zusätzlich ein bepflanzter Erdwall ausgewiesen werden.

Ver- und Entsorgung Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke, der Wasserversorgung St. Wendel, der Telekom und des Abwasserwerkes der Stadt St. Wendel angeschlossen. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Mischsystem. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage St. Wendel. Die im Plangebiet vorhandenen Hauptver- und -entsorgungsleitungen werden soweit bekannt ebenfalls in ihrer ungefähren Lage dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen In dem Gebiet befindet sich ein Trinkwasserspeicher, der in der Planänderung mit seiner ganzen Parzelle entsprechend nachrichtlich übernommen wird.

5. FESTSETZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen entsprechen der BauNVO § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 3.

In dem östlich, südlich und nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der bestehenden Bauweise zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt. In der nördlichen Wohnbaufläche wird zusätzlich eine Wandhöhe von maximal 7 m festgesetzt um eine nachbarschützende städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten.

In der mittleren Wohnbaufläche wird entsprechend dem Bestand eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 mit drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt.

Des Weiteren wird aus Lärmemissionsschutzgründen für die Verkehrsfläche (Parkplatz) gegenüber der Sondergebietsfläche für Schankwirtschaften und Beherbergung eine Nachtruhezeit von 22.00 bis 6.00 Uhr festgesetzt. Die Sicherstellung der Nachtruhe ist vom Pächter dieser Fläche durch bauliche oder ordnungsrechtliche Maßnahmen nachzuweisen.

Sondergebiet „Gesundheit“

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen entsprechen der BauNVO § 11 Abs. 2 mit der Zweckbestimmung Gesundheit. Zulässig sind neben der Klinik auch entsprechende Arztpraxen mit einem ambulanten Angebot und weiterhin ausschließlich diesem Zweck dienende Nebennutzungen wie Gastronomie, Verkaufsfläche bis maximal 100 m² und Beherbergung sowie Verkehrsflächen für die innere Erschließung und das Parken der Fahrzeuge.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Baumassenzahl mit 3,0 bei maximal acht Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Sondergebiet „Schank- und Speisewirtschaft und Beherbergungsbetriebe“

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen entsprechen der BauNVO § 11 Abs. 2 mit der Zweckbestimmung Gastronomie und Hotel/Pension. Zulässig sind weiterhin ausschließlich diesem Zweck dienende Nebennutzungen wie Dienstleistungen und Verkaufsfläche bis maximal 100 m² sowie Verkehrsflächen für das Parken der Fahrzeuge.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 bei maximal drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird eine harmonische Anpassung an die südwestlich angrenzende Wohnhausbebauung ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bauweise ist eine offene Bauweise mit Ausnahme des Bereichs der Kurklinik, wo eine geschlossene Bauweise vorgesehen ist.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet werden gemäß Planzeichnung öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese dienen der Erschließung der Flächennutzungen, den parkenden Fahrzeugen und fußläufigen Verbindungen.

Die Verkehrsflächen beinhalten in der Regel auch die unterirdischen Leitungstrassen der technischen Infrastruktur.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

Im Plangebiet werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der städtebaulichen Ordnung, dem ökologischen Ausgleich und der optischen Abgrenzung von unterschiedlichen benachbarten Nutzungen. Die wertvolleren Hochgrünbestände werden als zu erhalten festgesetzt.

6. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Bestandssituation:

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Prims-Blies-Hügelland“ im collinen Bereich der Untereinheit „St. Wendeler Becken“. Das Relief dieser Einheit wird durch sanft ansteigende Hügel, die durch kleine Bäche zerschnitten sind, geprägt. Das Plangebiet selbst liegt exponiert auf einer Kuppe im Osten von der Stadt St. Wendel.

Geologie / Hydrologie / Böden

Im Bereich des Plangebietes herrschen Söterner und Waderner Schichten des Oberrotliegenden vor, die bereichsweise durch Sandsteine des Unteren Rotliegenden abgelöst werden.

Die aus dem geologischen Untergrund entstehenden Bodenarten sind je nach Kornabstufung sandiger Lehm bzw. lehmiger Sand (Bodentyp: Braunerde, podsolige Braunerde).

Durch die vorhandenen Verkehrsprojekte und Bebauungen zeigt das Plangebiet in weiten Teilen keine natürliche Bodenbildung (z. B. Aufschüttungen). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes gemäß §37 und §45 SWG. Im Plangebiet gibt es keine Wasserläufe oder stehende Gewässer.

Landschaftsbild / Erholung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die aktuelle Nutzung bestimmt. Auf den Flächen außerhalb der versiegelten Bereiche hat sich durch eine gärtnerische Pflege bzw. extensive Verkehrsgrün- und Waldpflege in Teilbereichen eine Sukzessionsvegetation gebildet.

Für die Erholungsfunktion stehen diese Flächen zumindest in den Waldbereichen und der Grünflächen an der Bosenbergklinik bedingt zur Verfügung. Das Plangebiet ist über Fußwege an das Naherholungsgebiet Bosenberg angebunden. Auch die Aktivierung der Siedlungsbrache am Kurschlößchen dient der Aufwertung der Erholungsfunktion des Gebietes.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Geruchsmissionen und -emissionen wird sich durch diese 2. Planänderung keine wesentliche Abweichung gegenüber der Ausgangssituation ergeben. Durch die Plananpassungen ist nicht mit einer zusätzlichen beeinträchtigenden Lärmbelastung in dem angrenzenden Wohngebiet zu rechnen. Durch die zusätzliche Ausweisung eines bepflanzten Erdwalls östlich des Wohngebiets „Am Eichbösch“ wird sich hier die Situation sogar geringfügig verbessern.

Klima / Lufthygiene

Kleinklimatisch betrachtet stellt das Gelände grundsätzlich einen Klimatop mit städtischem Charakter dar. Die großkronigen Laubbäume und die öffentlichen und privaten Grün-, Wald- und Gartenflächen können allerdings bereichsweise zur Lüfterneuerung und Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich ohne Einwirkung der Menschen unter den bestehenden Umweltbedingungen auf einem Standort entwickeln würde.

Für die collinen Bereiche des St. Wendeler Beckens sind je nach Bodentyp und Basenversorgung artenreiche Perigras-Buchenwälder (Melico-Fagetum) oder artenarme Traubeneichen-Buchen-Wälder als potentiell natürliche Vegetation anzusehen. Die Flächen des Planungsgebietes zeigen nur in den Waldbereichen in unterschiedlicher Ausprägung diese ursprünglichen Vegetationsstrukturen.

Ökologische Einheiten und Schutzgebiete

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Beschreibung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen als Lebensraumeinheiten für die Lebewelt im Plangebiet.

Ein kleinerer Teil der Flächen ist durch Pflaster und Asphaltbeläge versiegelt oder ist mit Gebäuden bestanden. Das Umfeld der Gebäude ist z. T. von Ziergehölzen bzw. Rasen und Staudenbeeten gesäumt.

Den größten Teil der unversiegelten Flächen im Wohnbaubereich und Sondergebiet nehmen Vielschnittrasen bzw. ruderalisierte Wiesen ein. Letztere werden charakterisiert durch Obergräser, Löwenzahn, verschiedene Kleearten, Wiesenlabkraut, Wicken etc. Bereichsweise ist die Ruderalisierung soweit fortgeschritten, dass Rainfarn, Goldrute und Disteln dominieren. Da diese Rasen- und Ruderalflächen mit ihrer jetzigen Artenausstattung relativ gut regenerierbar sind (in der Regel auf allen Untergrundverhältnissen, also standortunabhängig) und außerdem keine natürlichen Untergrundverhältnisse aufweisen, sind sie lediglich als Flächen mit einer mittleren bis geringen Biotopqualität zu bewerten.

Entlang der Verkehrsstraßen befinden sich umfangreiche Gehölzzonen, die von Weide, Birke, Eiche, Buche, Vogelkirsche als Hauptbaumarten und Schlehe, Weißdorn, Traubenkirsche, Holunder und Rosen sowie diverse Ziergehölze als Straucharten geprägt werden.

Wertvolle alte großkronige Bäume fehlen weitgehend. Insbesondere die Baumgruppen in den Verkehrsböschungsf lächen sind sowohl aus kleinklimatischer als auch bioökologischer Sicht als wertvoll und teilweise als erhaltenswert einzustufen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein geschützter Biotop nach § 6 (unzerschnittene Räume), § 16 (Naturschutzgebiete), § 17 (Nationalpark), § 21 (einstweilige Sicherstellungsgebiete), §22 (gesetzlich geschützte Biotop e), §24 (Natura 2000 – Gebiete) und § 39 (geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale) des Saarländischen Naturschutzgesetzes.

Das großflächige Landschaftsschutzgebiet Nr. 02.08.15 nach § 18 SNG befindet sich mit einem kleinen Randgebiet im östlichen Teil des Plangebiets. Die Teilfläche ist vollständig bewaldet und als solche entsprechend als zu erhalten festgesetzt. Im Süden des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 02.08.14 an. Die hierin ehemals geplante neue Erschließungsstraße entfällt und entsprechend der aktuellen Nutzung wird eine Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Die Schutzgebietsqualität wird somit nachhaltig gesichert. Die LSG-Grenzen sind nachrichtlich im Plan dargestellt.

Das gesamte Stadtgebiet St. Wendel liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück gemäß § 19 SNG, dessen Schutzziele hier allerdings nicht betroffen sind.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels ökologischer Wertpunkte wird verzichtet, da es sich weitgehend um Festsetzungen bestehender Nutzungen handelt, in denen bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt bzw. entsprechend vorge nutzt sind. Es werden keine neuen Eingriffstatbestände durch die Planänderungen implementiert. Durch die Rücknahme geplanter Verkehrsflächen und Sondergebietsflächen zu Gunsten von Grün- und Waldflächen werden auch für die künftige Entwicklung Eingriffspotentiale verringert.

Insgesamt sind durch die Planänderungen keine Negativauswirkungen auf Mensch und Natur zu erwarten.

Aus den festgesetzten Nutzungen in der Planänderung ergibt sich folgende Flächenbilanz gegenüber der alten Plandarstellung:

Verkehrsfläche: 14.303 m² inklusive der Stellplatzflächen, d.h. die geplante Verkehrsfläche wird um ca. 1.400 m² kleiner als im Ist-Zustand.

Wohnbaufläche: 15.642 m², d.h. die geplante Wohnbaufläche wird geringfügig um ca. 147 m² kleiner als im Ist-Zustand, max. 40 % dürfen hiervon überbaut werden.

Sondergebietsfläche: 20.567 m², d.h. die geplante Sondergebietsfläche wird um ca. 5.041 m² kleiner als im Ist-Zustand, maximal 60 % dürfen überbaut werden.

Waldfläche: 26.040 m², war vorher als Grünfläche festgesetzt.

Landwirtschaftsfläche: 16.555 m², war vorher als Grün- und Verkehrsfläche festgesetzt.

Grünfläche: 31.478 m² inklusive der unmittelbaren Verkehrsgrünflächen. Dies waren vorher im alten Bebauungsplan 30.705 m² mehr, allerdings entsprechend undifferenziert. Es ist außerdem im Luftbild nachvollziehbar zu belegen, dass zusätzlich große Teile der anderen Flächenwidmungen intensiv durchgrünt sind.

Da zusätzliche Eingriffe und dadurch entstehende negative Auswirkungen auf den Umweltzustand nicht zu erwarten sind bzw. sich die ökologische Gesamtsituation in Folge der Planänderung sogar verbessert, entfällt nach derzeitigem Kenntnisstand das Monitoring.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG - ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf einzelne der in §1 Abs.5 BauGB genannten Belange zu erwarten, da durch den Bebauungsplan nur der bestehende Zustand übernommen und rechtlich gesichert wird und künftige Entwicklungsmöglichkeiten baulicher Art stärker reglementiert und reduziert werden. So muss auch keine Abwägung erfolgen, da durch die Planänderungen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden und es keine Planungsalternativen gibt. Die Nullvariante kann nicht als Alternative gesehen werden, da dann die bestehenden Verhältnisse nicht rechtlich gesichert und somit auch die bestehenden Naturraumpotentiale nicht in ihrer bestehenden Form sichergestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen.

Für die unmittelbar angrenzenden oder bereits vorhandenen Bebauungen sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Erholungs- und Freizeitwert wird mit Planrealisierung langfristig gesteigert.

Zur Sicherung des Grünbestandes und der ökologischen Wertigkeit dieses Gebietes werden entsprechende Grün- und Waldflächen als zu erhalten festgesetzt, die bislang als Sondergebiets- bzw. Grünfläche ausgewiesen waren.

Es sind durch die Planänderung positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und das Landschafts-/Ortsbild zu erwarten.

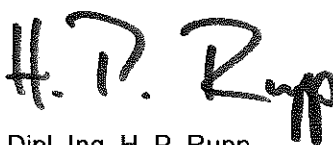
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Im Rahmen der Abwägung bei der Planänderung kommt die Kreisstadt St. Wendel zu dem Ergebnis, dass diese gezielt definierte städtebauliche Entwicklung eine sinnvolle Verbesserung der Gesamtsituation im Plangebiet darstellt.

Aufgestellt:



Dipl. Geogr. H. Harth
Tariflich Beschäftigter

Gesehen:



Dipl. Ing. H. P. Rupp
Stadtbauamtsleiter

